



Vážení klienti,
 léto uteklo jako voda a přehoupli jsme se do druhé poloviny roku. Věříme, že jste si užili čas dovolených a načerpali energii na události a změny, které čekají nás v nadcházejících měsících. Co je nového v oblasti daňové přinášíme v tomto newsletteru.

Rádi Vám pomůžeme

prověřit, zda a v jakém rozsahu se Vás níže uvedené změny týkají a jak na ně co nejlépe a včas reagovat. V nadcházejících měsících, které nás pomalu povedou ke konci roku, Vám přejeme klid a pohodu a úspěšné uvedení všech novinek do praxe.

V případě jakýchkoliv dotazů jsme Vám rádi k dispozici a těšíme se na další spolupráci.

Bohdana Pražská za tým KempHoogstad

Obsah

Zdaňování opčních plánů

Změna zákona o dorovnávacích daních

Změny v odpisování fotovoltaických elektráren

Jednotné měsíční hlášení zaměstnavatele

Novinky v DPH

Zdaňování opčních plánů

Řada firem využívá ve svém systému odměňování i tzv. opční plány, resp. odměňování svých zaměstnanců formou firemních opcí nebo akcií (tzv. ESOP). Tato oblast prošla v posledních letech řadou změn a další úpravy jsou na obzoru. Proto si je pojďme přehledně shrnout.

Jen za poslední rok se této oblasti dotkly hned dvě novely zákona o daních z příjmů, a to jedna s platností od 1. ledna 2024 a druhá pak od 1. dubna 2025. K tomu se připravuje další novela, která by měla vstoupit v platnost od 1. ledna 2026. Poslední zmiňovaná novela je v současné době v Senátu a její projednání se očekává na konci srpna.

Do 31. prosince 2023 bylo datum uplatnění opcí a nabytí akcií za nižší cenu než tržní považováno za okamžik zdanění jako příjem ze závislé činnosti. Při přeučtování nákladů na českého zaměstnavatele od většinou zahraniční mateřské společnosti se následně platila záloha na daň z příjmů a sociální a zdravotní pojistné zaměstnavatelem.

V časovém období od 1. ledna 2024 do 31. března 2025 platila možnost odložit zdanění až do okamžiku prodeje akcií/opcí, bez nutnosti oznámení finančnímu úřadu. Stále se přitom jednalo při přeučtování na českého zaměstnavatele o příjem ze závislé činnosti, včetně odvodu sociálního a zdravotního pojistného.

Od 1. dubna 2025 vstoupila v platnost novela zdanění zaměstnaneckých akciových a opčních plánů. Podle ní se okamžik zdanění vrací zpět, tedy do okamžiku uplatnění opcí nebo nabytí akcií, pokud zaměstnavatel nepodá do 20. dne následujícího měsíce oznámení o odloženém zdanění. Může si tedy vybrat. Od roku 2025 se v podstatě navracíme k původnímu systému platnému do konce roku 2023.

Plánovaná novela, která by měla začít platit od 1. ledna 2026, přidává ke stávajícím schématům další daňovou alternativu míněnou především pro střední a malé podniky, tzv. start-upy. Dle návrhu zákona je velikost zaměstnavatele, který může zvolit tuto daňovou alternativu zaměstnaneckých akcií/opcí, omezen limitem ročního obratu 2,5 mld. Kč a velikostí aktiv 2 mld. Kč. Platí to i pro menší firmy, které jsou součástí skupiny, kdy konsolidované výsledky tyto limit překračují. V této daňové variantě dochází ke zdanění až v okamžiku prodeje opcí/akcií a příjmy budou zdaňovány nově jako tzv. ostatní příjmy, u kterých se neplatí sociální ani zdravotní pojištění.

Využívá vaše společnost opčních plánů? Udělejte včas jejich revizi a využijte výhody, které novela zákona v této oblasti přináší.

Změna zákona o dorovnávacích daních

Senát projednal a schválil novelu zákona o dorovnávacích daních, která prodlužuje lhůty pro podání prvního informačního přehledu z 10 na 15 měsíců po skončení výkazního období. Během procesu byla schválena také řada pozměňovacích návrhů týkajících se především pojišťoven. U vstupního (tj. prvního) období činí lhůta pro podání 18 měsíců. Pro vstupní období, kterým je kalendářní rok 2024, tak platí nově termín pro podání až do 30. června 2026. Daňové přiznání k české dorovnávací dani bude nově třeba podat do 22 měsíců po skončení výkazního období. V případě období kalendářního roku 2024 tak platí datum 31. října 2026.

Co se týká formuláře pro podání, předpokládá se, že formulář k daňovému přiznání a informační přehled bude pro obě daně společný a bude vycházet z globálního informačního přehledu podle pravidel OECD.

Změny v odpisování fotovoltaických elektráren

V souvislosti s novelizací energetického zákona dochází k úpravám v odpisování fotovoltaických elektráren. Od 1. srpna 2025 byl zrušen speciální způsob daňového odpisování technologických částí těchto zařízení.

Dříve byly technologické části fotovoltaických elektráren daňově odpisovány rovnoměrně po dobu 240 měsíců a jejich stavební část byla zaříděna do příslušné daňové odpisové skupiny a odpisována rovnoměrně nebo zrychleně po danou dobu. Nově budou stavební a technologická část zaříděny do daňových odpisových skupin a odpisovány rovnoměrně nebo zrychleně minimálně po dobu stanovenou zákonem o daních z příjmů. Navracíme se tak principiálně do zákonné podoby platné před 1. lednem 2011.

Novela se netýká zařízení, u nichž bylo odpisování započato před 1. červencem 2024. V těchto případech mohou poplatníci pokračovat dle speciálního způsobu odpisování, tedy rovnoměrně po dobu 240 měsíců. U zařízení zařazeného do majetku od 1. července 2024 do 31. července 2025, si mohou poplatníci vybrat mezi starým a novým způsobem způsobu odepisování. Pokud si však poplatník vybere nový způsob odepisování, musí jej uplatnit od zahájení daňového odpisování a může mu tak vzniknout povinnost podat dodatečné daňové přiznání k dani z příjmů právnických osob. U nově zařazeného majetku po 1. srpnu 2025 lze majetek využívaný k výrobě solární elektřiny odpisovat pouze rovnoměrným nebo zrychleným způsobem podle zařazení do příslušné odpisové skupiny.

Jednotné měsíční hlášení zaměstnavatele

Senát schválil návrh zákona o jednotném měsíčním hlášení zaměstnavatele (JMZH) s účinností od 1. ledna 2026 s tím, že některé evidenční povinnosti zaměstnavatele a povinnost podání měsíčního hlášení byly posunuty až na 1. duben 2026.

Finanční správa tak bude získávat informace o příjmech jednotlivých zaměstnanců a jejich zdanění mnohem snáze než dříve. Lépe tak bude moci kontrolovat např. i různé zaměstnanecké benefity, které budou do JMZH rovněž vstupovat.

Dnešních 25 různých měsíčních hlášení tak nahradí jedno jediné. V současnosti zaměstnavatelé podávají různé formuláře mnoha úřadům (např. Ministerstvu práce a sociálních věcí, správám sociálního zabezpečení, úřadům práce, orgánům finanční správy, Českému statistickému úřadu). Ty často obsahují duplicitní údaje o zaměstnancích, jejich výdělcích, pojistných odvodech apod. Podle návrhu zákona o JMZH budou všechny tyto povinnosti sloučeny do jednoho měsíčního hlášení. Data tím budou centralizována a jednotlivé úřady je budou sdílet.

V současnosti začal od 1. července 2025 testovací tzv. pilotní provoz JMZH, do kterého jsou zapojeni vybraní zaměstnavatelé a další subjekty. JMZH se bude podávat elektronicky na MPSV do 20. dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, který je obsahem hlášení.

Novinky v DPH

Závěrem připomínáme, že dne 1. července 2025 nabyla účinnosti klíčová část novely zákona o dani z přidané hodnoty, která přináší významné změny hlavně v oblasti zdaňování nemovitostí.

Zkrácení časového testu pro osvobození prodeje nemovitostí od DPH

Dosavadní pětiletý test (po kolaudaci či podstatné změně) byl zkrácen z 5 let na 24 měsíců od nabytí právní moci příslušného kolaudačního rozhodnutí (nebo splnění podmínek k trvalému užívání stavby, pokud se kolaudační rozhodnutí nevydává). Převod nemovitosti v rámci této 24měsíční doby je zdanitelný, ovšem jen převod na prvního nabyvatele. To znamená, že druhý (či jakýkoli následující) převod, ke kterému případně dojde v rámci dané 24měsíční lhůty, je již osvobozený od daně.

Podstatnou změnou se přitom rozumí stavební úprava měnící účel využití nemovitosti nebo podmínky obývání, pokud náklady na ni přesáhnou 30 % základu daně při dalším bezprostředně následujícím prodeji této nemovitosti. Zohledňují se přitom pouze náklady vynaložené prodávajícím.

Omezení uplatnění snížené sazby DPH u staveb pro bydlení a sociální bydlení

S účinností novely se mění rovněž pravidla pro uplatnění základní a snížené sazby DPH při poskytnutí stavebních nebo montážních prací.

- Snížená sazba je možná jen pokud stavba zůstává i po rekonstrukci určena k bydlení či sociálnímu bydlení.
- Pokud dojde ke změně využití (např. přestavba na jiný účel), příslušné stavební/montážní práce podléhají základní sazbě DPH.

U sociálního bydlení jsou sice zachovány limity ploch (rodinný dům max. 350 m² podlahové plochy, byt max. 120 m²), nicméně mění se způsob jejího výpočtu. Nově je potřeba postupovat dle vyhlášky účinné od 1.7.2025, kterou za tím účelem vydalo Ministerstvo financí ČR.

Posuzování charakteru stavby, a tedy zda lze uplatnit sníženou sazbu, se nově opírá o evidenci v registru RÚIAN. Pokud stavba ještě není zapsána, lze vycházet z důvodného předpokladu prokazatelného dokumentací (např. projekt, povolení).

Oprava odpočtu DPH z neuhrazených závazků (§ 74b ZDPH)

Nově mají plátcí DPH povinnost vrátit (opraveně snížit) odpočet DPH, pokud faktura není uhrazena do 6 měsíců od splatnosti. S ohledem na způsob výpočtu této lhůty je tak srpen 2025 prvním obdobím, kdy je potřeba se na tuto povinnost soustředit. Pokud je faktura následně zaplacená, odpočet lze znovu uplatnit – nejdříve v období úhrady, nejpozději však do konce druhého kalendářního roku následujícího po zaplacení.

Prodej nemovitosti zaměstnanci jako „spojené osobě“

Od 1. 1. 2025 se považuje prodej nemovitosti zaměstnanci za prodej spojené osobě. V takovém případě se DPH vypočítává z tzv. ceny obvyklé, pokud je prodejní cena nižší než tržní cena. Toto pravidlo je nadále relevantní i po 1. 7. 2025.

Naše doporučení na závěr:

- Prodeje nových nemovitostí je nutné pečlivě časově plánovat – 24měsíční hranice je razantně kratší než dřívějších 5 let.
- Jakákoli změna nemovitosti bez dostatečné argumentační dokumentace může vést k opětovnému zdanění.
- U staveb je klíčové sledovat zařazení v RÚIAN a limitní metry pro sociální bydlení.
- Dlužné pohledávky motivují k rychlé úhradě, jinak povede neuhrazení k automatické povinnosti vrácení odpočtu DPH.

Bohdana Pražská
Filip Dostál

bohdana.prazska@kemphoogstad.cz
filip.dostal@kemphoogstad.cz

Upozornění: Informace obsažené v tomto článku mají obecný charakter a neposkytují detailní analýzu uvedených informací. Uživatelé by před konáním nebo zdržením se konání na základě informací obsažených v tomto článku měli zvážit využití příslušných profesionálních služeb. Nebudou akceptovány jakékoli nároky na odškodnění za kroky podniknuté ve vztahu k tomuto článku.

Pokud si již nepřejete dostávat KempHoogstad daňové novinky, mrzí nás to, ale respektujeme vaše rozhodnutí. Odhlášení provedete e-mailem: prague@kemphoodstad.cz nebo telefonicky: +420 221 719 000.

Veškeré údaje o odběratelích daňových novinek podléhají platnému nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR).